

# TEORETYCZNE CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA WYBÓR MIEJSCA LOKALIZACJI DZIAŁALNOŚCI

## THEORETICAL FACTORS AFFECTING THE SELECTION OF LOCATION OF ACTIVITY PLACES

**mgr Rafał Wyszomierski**

Wyższa Szkoła Agrobiznesu w Łomży

---

### Summary

**Aim of the study:** The goal of the article was to analyze factors of location affecting selection of the right place for the smooth operation of the enterprise and its surroundings depending on the type of conducted business.

**Material and methods:** Spatial diversity of a given area was analyzed, as well as the possibilities of its better use. To analyze the results of the research, tabular, graphical and descriptive methods were used. Rich literature of the subject matter as well as economic analysis of other authors were the source of data.

**Results:** A series of classification of location factors, with division into hard and soft factors, was indicated. It was shown, that the quality of a given place is, to a large extent, determined by qualitative factors.

**Conclusions:** Location factors are not constant and are subject to continuous change depending on time, scale and type of activity.

**Key words:** location, business, activity, transport.

---

### Wstęp

W teorii lokalizacji podstawę stanowi założenie, że koszty produkcji i dochody przedsiębiorstwa zależą od jego położenia. Pierwsze jej zręby położyli A. Smith i D. Ricardo (twórcy klasycznej teorii ekonomii) [11]. Badaczem, który jako pierwszy zajął się tematyką lokalizacji przedsiębiorstwa, był Wilhelm Launhardt. Uważał on, że idealna lokalizacja to ta, która minimalizuje całkowite koszty transportu przypadające na jednostkę produkcji [15]. Kontynuatorem jego badań był Alfred Weber, który opracował, skupiając się na maksymalnym obniżaniu kosztów, wzorzec metodyczny, którego istotą jest wyznaczenie miejsca o optymalnym zestawie

czynników istotnych przy lokalizacji. Wyróżnił on trzy czynniki lokalizacyjne: czynnik transportu, czynnik pracy i czynnik aglomeracji. Natomiast Harold Hotelling, będący jednym z jego największych reprezentantów wykazał, że przedsiębiorstwa wolą lokalizację w miejscach atrakcyjnych rynkowo. Rozwinął się również nurt łączący oba podejścia. August Lösh był jednym z jego twórców, który miejsce lokalizacji dostrzegał tam, gdzie występuje maksymalny możliwy zysk nominalny rozumiany jako różnica między przychodami, a kosztami [14]. Do neoklasyków należy także A. Marshall, zasługą jego było zdefiniowanie efektów zewnętrznych lokalizacji oraz wskazanie trzech ich podstawowych źródeł w formie: dostępu do wyspecjalizowanych dostawców, dostępu do wysokokwalifikowanej siły roboczej, oraz przepływu informacji i dyfuzji wiedzy [7].

### **Materiał i metodyka badań**

Celem artykułu jest analiza czynników lokalizacji mających wpływ na wybór odpowiedniego miejsca dla sprawnego funkcjonowania przedsiębiorstwa. Porównywano też znaczenie tych czynników, jakie miały wpływ dla poszczególnych działalności i jego otoczenia. Analizowano przestrzenne zróżnicowanie danego obszaru, jak i możliwości lepszego jego wykorzystania. Do analizy wyników badań wykorzystano metody tabelaryczne, graficzne i opisowe. Źródło danych stanowiła bogata literatura przedmiotu oraz analizy ekonomiczne innych autorów.

### **Wyniki badań**

Wybór miejsca lokalizacji na działalność gospodarczą należy do najważniejszych decyzji przedsiębiorcy, ponieważ istnieje zależność między lokalizacją, a kosztami produkcji [5]. Z decyzjami lokalizacji działalności borykają się nie tylko przedsiębiorcy, ale i właściciele gospodarstw rolniczych [17]. Każde przedsiębiorstwo jak i gospodarstwo rolne, które decyduje się na rozpoczęcie działalności gospodarczej poszukuje optymalnego miejsca lokalizacji. Wybór ten nie jest jednak zadaniem prostym. Jest to decyzja o charakterze gospodarczym, która w znacznym stopniu wpływa na późniejsze warunki działania, w tym koszty i ogólną efektywność przedsiębiorstwa [4]. Należy zatem poszukać możliwie najlepszego miejsca do prowadzenia przyszłej produkcji. Jest to sprawa dostosowania rodzaju, sposobu i wiel-

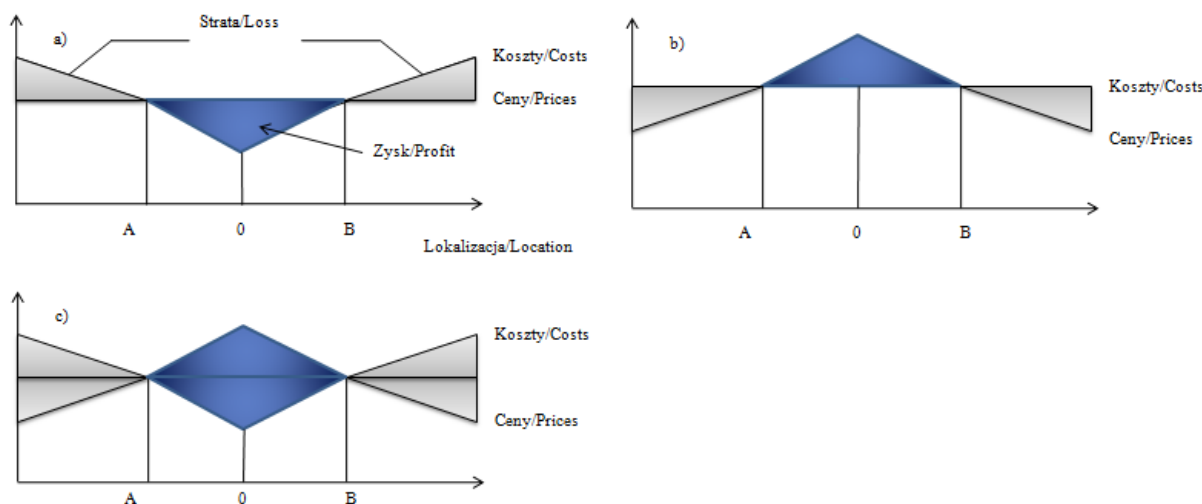
kości produkcji do odpowiedniego miejsca [10]. W takim miejscu, gdzie nastąpi albo najefektywniejsze wykorzystanie zasobów przy danym zaangażowaniu środków, lub też cel zostanie osiągnięty przy minimum nakładów. Wybór miejsca lokalizacji powinien odbywać się zatem w myśl zasady gospodarności [4].

Przedsiębiorca niewątpliwie ulokuje swój kapitał w miejscu, tam gdzie najwięcej będzie spełnionych czynników stymulujących do podjęcia działalności gospodarczej, a zminimalizowane będą czynniki wpływające zniechęcająco (destymulanty) [3]. Przedsiębiorca powinien mieć na uwadze, że jakość lokalizacji tego samego miejsca może być różna dla podmiotów różniących się wielkością, strukturą organizacyjną lub rodzajem wykonywanej działalności [4].

Natomiast inwestor, który zamierza podjąć na określonym obszarze działalność gospodarczą dokonuje gruntownej analizy wielu czynników oraz uwarunkowań, które w istotny sposób mogą wpłynąć na rentowność prowadzonego przedsięwzięcia [6]. *"Czynniki lokalizacji są to specyficzne cechy poszczególnych miejsc, mające bezpośredni wpływ na kształtowanie się nakładów inwestycyjnych w fazie budowy zakładów oraz rentowności netto działalności gospodarczej realizowanej w tych miejscach"* [9]. Sama problematyka lokalizacji inwestycji jest bardzo szeroka. Stanowi ona część szeroko rozumianej gospodarki przestrzennej i ekonomiki przedsiębiorstwa [12]. Bariery lokalizacyjne ograniczają liczbę potencjalnych inwestycji w regionie spowalniając tempo wzrostu [2].

Teoria lokalizacji jest oparta na stwierdzeniu, że koszty działalności gospodarczej i dochody z tytułu jej prowadzenia zależą od położenia danego podmiotu gospodarczego. Zachodzą przy tym trzy podstawowe przypadki:

1. ceny zbytu są stałe, a koszty produkcji są zróżnicowane przestrzennie; dlatego w myśl tego typu założeń, przedsiębiorca dąży do minimalizacji kosztów (klasyczna teoria lokalizacji);
2. koszty produkcji są niezależne od położenia geograficznego, natomiast w zależności od lokalizacji kształtują się ceny zbytu; w takim razie wybór lokalizacji polega na wyborze miejsca zapewniającego maksymalne ceny;
3. koszty produkcji, jak i ceny zależą od położenia geograficznego, wówczas wybór lokalizacji wiąże się z dążeniem do maksymalizacji zysków [13]. - patrz rys 1.



Rysunek. 1. Modele teoretyczne wyboru lokalizacji.

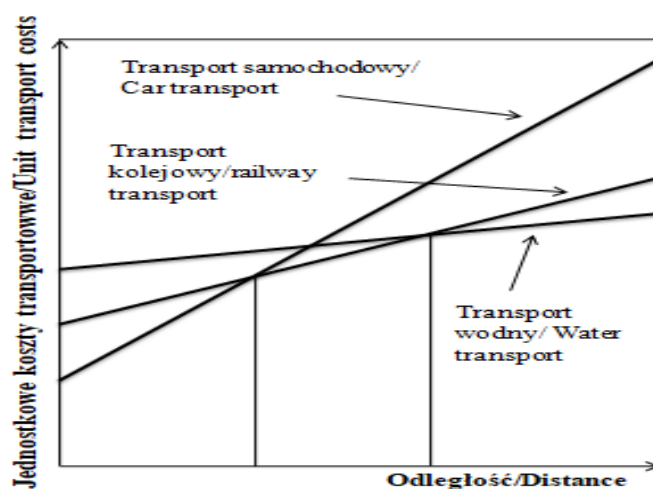
Figure. 1. Theoretical models of location selection.

Źródło/Source: D. M Smitch, za J. Regulski: *Przestrzenne procesy rozwoju*, [Spatial development processes] w: *Planowanie przestrzenne*, pod red. J. Regulskiego, PWE, Warszawa 1985, s. 26.

Na wybór lokalizacji przedsiębiorstwa wpływ ma wiele czynników. W zależności od skali i rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej, pojawiają się różne elementy decydujące o wyborze lokalizacji. Transport, baza surowcowa, rynek zbytu, zagospodarowanie infrastrukturalne, baza energetyczna, zasoby pracy, zasoby wody, czy korzyści skali aglomeracji są najważniejszymi czynnikami lokalizacji. W lokalizacji przemysłu oraz usług szczególne znaczenie ma czynnik transportowy. Na nim opiera się klasyczny nurt w teorii lokalizacji [2]. Wraz ze wzrostem wielkości ładunkowych wynikających m.in. z rozszerzenia zasięgów rynkowych przedsiębiorstw, rośnie znaczenie wyposażenia w sieć transportową, jej potencjału, jakości i niezawodności. Ważne jest, na jaką odległość dokonywane są przewozy. Jest to istotne, gdyż od tego kształtuje się opłacalność wykorzystywania poszczególnych podsystemów transportowych. Istotne są także cechy przewożonych ładunków, tzn. ich trwałość, jakość, uciążliwość w transporcie oraz relatywna wartość - im droższy towar, tym bardziej opłaca się skrócić czas i trasę przewozu. W przewozach na duże odległości najbardziej opłacalne jest wykorzystanie transportu morskiego ze względu na jego cenę, a następnie śródlądowego. Natomiast w miarę skracania się tras przewozów rośnie konkurencyjność transportu kolejowego i kołowego (rys. 2.)

Wybór miejsca lokalizacji powinien odbywać się w myśl zasady gospodarności w oparciu nie tylko o czynniki transportu, ale najefektywniejsze wykorzystanie zasobów przy

danym zaangażowaniu środków, lub osiągnięty przy minimum nakładów [16]. Każde konkretne miejsce charakteryzuje się określonymi walorami lokalizacyjnymi, a każda działalność gospodarcza - określonymi wymogami lokalizacyjnymi. W momencie gdy walory i wymogi będą do siebie najlepiej dopasowane można wyznaczyć optymalną lokalizację prowadzenia działalności gospodarczej. Walory i wymogi lokalizacji zmieniają się w czasie, co może prowadzić do poszukiwania nowej działalności gospodarczej w danym miejscu (rekonwersja), jak i nowego miejsca dla dotychczasowej działalności gospodarczej (relokacja). Stosując się do kryterium ekonomicznej efektywności wybiera się taką lokalizację, której łączny koszt kombinacji wybranych czynników jest najniższy [4].



Rysunek. 2. Relacje między kosztami transportu, środkami transportu i odległością.

Figure 2. The relationship between transport costs, means of transport and distance.

Źródło/Source: D. M. Smitch, za: B. Kortus, op. cit. s.47.

Teoria lokalizacji produkcji rolniczej została rozwinięta przez Thunena. Zgodnie z nią najbardziej efektywne kierunki są lokalizowane najbliżej rynków zbytu [1]. Prawidłowość tą potwierdza lokalizacja produkcji biomasy.

Przy odpowiednim wyborze lokalizacji bezustannie towarzyszy nam czynnik transportu. To on odpowiada głównie za koszty jakie ponosi dany przedsiębiorca i przyczynia się do prawidłowego funkcjonowania działalności. W przypadku wyboru miejsca lokalizacji opartego na produkcji biomasy, znaczący jest dostęp do tego surowca. Potencjał techniczny nadwyżek słomy jakim dysponuje Polska przedstawia rysunek 3. Właściwe ulokowanie przedsiębiorstwa opartego o wykorzystanie dostępnych informacji na temat rynku zbytu, dostępności

surowców jak i możliwości dalszego rozwoju sprawia, że prowadzenie działalności staje się bardziej opłacalne i mniej problemowe dla jego właścicieli.



Rysunek. 3. Potencjał techniczny nadwyżek słomy w Polsce w latach 1999-2013

Figure 3. The technical potential of straw surplus in Poland in the years 1999-2013.

Źródło/Source: [Gradziuk 2014][9]

Na realne korzyści związane z lokalizacją przedsiębiorstwa w danym punkcie przestrzeni mają wpływ zarówno:

- nakłady inwestycyjne powstałe w fazie budowy zakładu (koszt ziemi, nakłady na techniczne uzbrojenie terenu);
- nakłady bezpośrednio związane z inwestycją przemysłową;
- koszty działalności przedsiębiorstwa;
- przychody ze sprzedaży;
- straty i zyski nadzwyczajne oraz inne elementy wpływające na rentowność firmy, związane z miejscem działalności (np. wysokość stawek, ulgi i odpisów podatkowych [15].

W XX i początku XXI w. wyeksponował bardzo istotny czynnik lokalizacyjny, który jest znacząco brany pod uwagę przy wyborze lokalizacji działalności na poziomie kraju i regionu (makro i mezo), a mianowicie bliskości rynku zbytu [13]. W tym okresie zmienił się

również zakres oraz sposób definiowania poszczególnych czynników lokalizacji. Zaproponowana przez G. Gorzelaka i B. Jałowieckiego, klasyfikacja czynników może być tego potwierdzeniem (patrz tabela 1.) [8]. To o czym jednak należy pamiętać, to fakt że czynniki lokalizacyjne nie są stałe i nie są zbiorem zamkniętym. Szczególnie w ciągu ostatnich kilkudziesięciu lat mamy do czynienia ze wzrastającą rolą nowych czynników, dotąd niedostrzeganych bądź marginalizowanych [14].

Tabela 1. Tradycyjne i współczesne czynniki lokalizacji

Table 1. Traditional and contemporary location factors

Lata 60. XX w / From 60. XX s	Od lat 90. XX w / Since the 1990s
<ul style="list-style-type: none"> <li>- łatwość naboru siły roboczej/<i>Ease of recruitment of labor force,</i></li> <li>- koszty robocizny/<i>Labour cost,</i></li> <li>- słabość związków zawodowych/<i>trade union weakness,</i></li> <li>- możliwość nabycia budynków/nieruchomości/ <i>Possibility to purchase buildings /properties,</i></li> <li>- łatwość nabycia surowców/<i>easy to buy raw materials,</i></li> <li>- koszty transportu, infrastruktura transportowa/ <i>Transport costs, transport infrastructure,</i></li> <li>- dostatek mocy/<i>Power availability,</i></li> <li>- dogodne powiązania z rynkiem/<i>Convenient connections to the market,</i></li> <li>- lokalne możliwości kooperacji/<i>Local opportunities for cooperation,</i></li> <li>- specjalizacja lokalnego przemysłu/<i>Specialization of local industry,</i></li> <li>- niskie podatki/<i>Low taxes,</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kwalifikacje siły roboczej/<i>Qualification of the workforce,</i></li> <li>- koszty robocizny/<i>Labour cost,</i></li> <li>- koszty wynajęcia obiektów produkcyjnych i biurowych/<i>Costs of renting production and office facilities,,</i></li> <li>- ceny ziemi/<i>land prices,</i></li> <li>- bliskość autostrady/<i>Proximity to the motorway,</i></li> <li>- bliskość lotniska międzynarodowego/ <i>Proximity to international airport,</i></li> <li>- ponadregionalne połączenia kolejowe/ <i>Supraregional rail links,</i></li> <li>- koszty energii/<i>Energy costs,</i></li> <li>- bliskość dostawców/<i>closeness of suppliers,</i></li> <li>- jakość administracji lokalnej/<i>The quality of local administration,</i></li> <li>- opłaty lokalne/<i>Local fees,</i></li> <li>- usługi miejscowych banków/<i>services of local banks,</i></li> <li>- wspieranie działalności gospodarczej przez władze publiczne, jednostki obsługi</li> </ul>

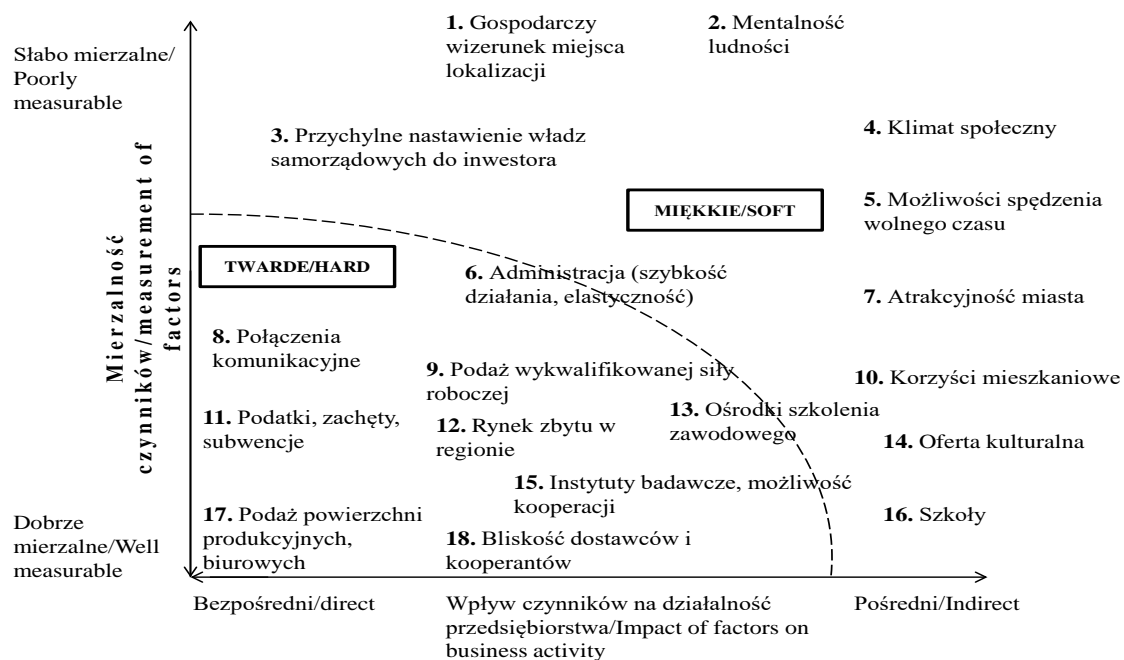
<p>- pomoc finansowa władz publicznych/ <i>Financial support from public authorities,</i></p> <p>- klimat/ <i>climate.</i></p>	<p>biznesu, izby gospodarcze/<i>supporting business by public authorities, service units business, chambers of commerce,</i></p> <p>- dobry wizerunek miasta regionu/<i>Good image of the city of the region,</i></p> <p>- bliskość szkół wyższych/<i>Proximity to universities,</i></p> <p>- bliskość instytutów badawczych/ <i>Proximity of research institutes,</i></p> <p>- komunikacja miejska/<i>public transport,</i></p> <p>- mieszkania/<i>flats,</i></p> <p>- zaplecze medyczne/<i>Medical facilities,</i></p> <p>- życie kulturalne/<i>Cultural life,,</i></p> <p>- możliwość wypoczynku/<i>Possibility of rest.</i></p>
--	---

Źródło/Source: G. Gorzelak, B. Jałowiecki,[8] Konkurencyjność regionów, „Studia regionalne i Lokalne”, [Competitiveness of regions - Regional and Local Studies], 2000, Nr 1, s. 12.

W literaturze przedmiotu również znaleźć można szereg klasyfikacji czynników lokalizacji. Te opisane m.in. przez B. Plawgo i E. Chylicką, wskazują następujące ich rodzaje [8].

- **czynniki twarde**, ekonomiczne i obiektywne, bezpośrednio związane z działalnością przedsiębiorstw (łatwo mierzalne). Czynniki twarde odgrywają znaczną rolę przy wyborze kraju, regionu - ponieważ inwestorzy przeważnie kierują się maksymalizacją sprzedaży, a następnie tworzą listę potencjalnych miejscowości w regionie, tych które pozwolą zminimalizować koszty.
- **czynniki miękkie**, pozaekonomiczne i subiektywne, nie związane bezpośrednio z działalnością przedsiębiorstw (trudno mierzalne). Czynniki miękkie mają wpływ na ostateczny wybór danej miejscowości, gdzie inwestorzy kierują się maksymalizacją korzyści psychicznych i minimalizują różnego rodzaju trudności, uwzględniając m.in.: klimat gospodarczy, siłę związków zawodowych, opinię na temat danego miejsca, ofertę kulturalną i wypoczynkową czy jakość życia [2,8].





Rysunek. 4. Czynniki lokalizacji a możliwość rozwoju ekonomicznego gmin w Polsce.

Figure. 4. Location factors and the possibility of economic development of communes in Poland.

Źródło/Source: W. Budner, "Czynniki lokalizacji inwestycji a możliwości rozwoju ekonomicznego gmin w Polsce", [Factors of investment location and economic development potential of municipalities in Poland] s. 49.

1. Economic image of the location, 2. The mentality of the population, 3. Favorable attitude of the local government to the investor, 4. Social climate, 5. Leisure opportunities, 6. Administration (speed of operation, flexibility), 7. Attractiveness of the city, 8. Communications, 9. Supply of skilled labor, 10. Housing benefits, 11. Taxes, incentives, subsidies, 12. Market outlets in the region, 13. Vocational training centers, 14. Cultural offer, 15. Research institutes, the possibility of cooperation, 16. School, 17. Supply of office space, 18. Proximity of suppliers and suppliers

## Podsumowanie i wnioski

Zapoczątkowane w XIX wieku przez Wilhelma Launhardta wytyczenie odpowiedniego miejsca lokalizacji przedsiębiorstwa doprowadziło nas obecnie do definiowania poszczególnych czynników lokalizacji, które na przestrzeni lat bezustannie ulegały zmianom. Obecnie wybór miejsca lokalizacji dla przedsiębiorstw jest znacznie prostszy, co wynika z możliwości

dostosowania poszczególnych działalności do oferowanych przez miejsce czynników niezbędnych w prawidłowym jego funkcjonowaniu. Na wybór lokalizacji przedsiębiorstwa wpływ ma wiele czynników. W zależności od skali i rodzaju prowadzonej działalności, wpływ na to ma m.in. transport, baza surowcowa, rynek zbytu, zagospodarowanie infrastrukturalne, baza energetyczna, zasoby pracy czy korzyści skali aglomeracji. W lokalizacji przemysłu oraz usług szczególne znaczenie ma czynnik transportowy. To on odpowiada za znaczą część ceny danego produktu, która ulega zmianie przy wyborze odpowiedniego, bardziej opłacalnego środka transportu, który jest zależny od położenia geograficznego i prowadzi do minimalizacji kosztów oraz maksymalizacji zysków. Wybór miejsca lokalizacji powinien odbywać się w myśl najefektywniejszego wykorzystania zasobów przy minimalnym zużyciu nakładów. Każde konkretne miejsce charakteryzuje się określonymi walorami lokalizacyjnymi, a każda działalność gospodarcza wymaga ich weryfikacji i odpowiedniego wyboru miejsca lokalizacji. Faktem jest też, że czynniki lokalizacyjne nie są stałe i ulegają ciągłej zmianie. Pokazało to ostatecznie kilkadziesiąt lat, gdzie dotąd marginalizowane i niedostrzegane czynniki nabierają znaczenia i odgrywają znaczącą rolę w prawidłowym funkcjonowaniu przedsiębiorstwa.

---

## Literatura

- [1] BÓRAWSKI, P., 2010. Wykorzystanie teorii lokalizacji Johanna Heinricha Von Thünera do oceny efektywności gospodarstw z alternatywnymi dochodami. Roczniki Nauk Rolniczych seria g, T. 97, z. 2, s. 176-182.
- [2] BÓRAWSKI, P., 2013. Czynniki różnicujące efektywność gospodarstw uzyskujących dochody z działalności alternatywnych i komplementarnych. Monografia i Rozprawy 185.
- [3] BRDULAK J, PAWLAK P, KRYSIUK, C, ZAKRZEWSKI B. 2014. Podstawowe teorie lokalizacji działalności gospodarczej oraz znaczenie czynnika transportu, [Basic theories of location of business activity and importance of transport factor], Logistyka - nauka 6.

- [4] BUDNER, W. 2007. Czynniki lokalizacji inwestycji a możliwości rozwoju ekonomicznego gmin w Polsce, [Factors of investment location and economic development potential of municipalities in Poland], "Acta Scientiarum Polonum. Administratio Locorum" 2007, Nr 6(3).
- [5] DZIEMIANOWICZ, B, JAŁOWIECKI W. 2004. Polityka miejska a inwestycje zagraniczne w polskich metropoliach, [Urban policy and foreign investment in Polish metropolises], Wydawnictwo Naukowe Scholar", Warszawa.
- [6] GODLEWSKA, H. 2001. Lokalizacja działalności gospodarczej, [Business location], Warszawa.
- [7] GODLEWSKA-MAJKOWSKA, H. 2013. Lokalizacja przedsiębiorstwa w gospodarce globalnej, [Location of the enterprise in the global economy], Difin, Warszawa.
- [8] GORZELAK, G, JAŁOWIECKI, B. 2000. Konkurencyjność regionów, „Studia regionalne i Lokalne”, [Competitiveness of Regions, "Regional and Local Studies], 2000, Nr 1.
- [9] GRADZIUK P. 2014. Potencjał słomy dla celów energetycznych w Polsce i na Pomorzu. <http://docplayer.pl/49425233-Potencjal-slomy-dla-celow-energetycznych-w-polsce-i-na-pomorzu-dr-piort-gradziuk.html> - dostęp 07.11.2017.
- [10] LIZIŃSKA, W, NAZARCZUK, J. 2007. Bariery lokalizacji inwestycji na przykładzie woj. Warmińsko-Mazurskiego, [Barriers to investment location on the example of the province. Warmia-Mazury], WSAP. Białystok.
- [11] MARTYNIK, O. 2016. Ryzyko lokalizacji w kontekście decyzji lokalizacyjnych małych i mikroprzedsiębiorstw, [Location risk in the context of small localization decisions and micro businesses], Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia nr 1.
- [12] REGULSKI, J. 1985. "Przestrzenne procesy rozwoju", [Spatial development processes], w: Planowanie przestrzenne, pod red. J. Regulskiego, PWE, Warszawa.
- [13] STACHOWIAK, B. 2013. Ekonomika przestrzenna w procesach lokalizacji infrastruktury gospodarczej, [Spatial economics in locating economic infrastructure processes], Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Zeszyty Naukowe, nr 4.
- [14] STALIŃSKI, A. 2016. Lokalizacja farm wiatrowych w Polsce, [Location of wind farms in Poland], Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, "Energia Gigawat" – 10.
- [15] SZYMAŃSKA, A. I, PŁAZIAK, M. 2014. Klasyczne czynniki w procesie lokalizacji przedsiębiorstwa na wybranych przykładach, [Classical factors in the process of locating the enterprise on selected examples], Uniwersytet Pedagogiczny im. Komisji Edukacji Narodowej w Krakowie.

- [16] WIELOŃSKI, A. 2007. Teoretyczne podstawy lokalizacji działalności gospodarczej, [Theoretical foundations of business location], Uniwersytet Warszawski, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych, wydanie drugie poprawione i uzupełnione, Warszawa.
- [17] WIERZBICKA, W. 2015. Czynniki lokalizacji przedsiębiorstw w warunkach zmienności otoczenia, [Localization factors of enterprises in terms of environmental variability], Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Przyrodniczo-Humanistycznego w Siedlcach, Seria: administracja i zarządzanie, Nr 106.
- 

### **Streszczenie**

**Cel:** Celem artykułu była analiza czynników lokalizacji mających wpływ na wybór odpowiedniego miejsca dla sprawnego funkcjonowania przedsiębiorstwa i jego otoczenia w zależności o rodzaju prowadzonej działalności.

**Material i metody:** Analizowano przestrzenne zróżnicowanie danego obszaru, jak i możliwości lepszego jego wykorzystania. Do analizy wyników badań wykorzystano metody tabelaryczne, graficzne i opisowe. Źródło danych stanowiła bogata literatura przedmiotu oraz analizy ekonomiczne innych autorów.

**Wyniki:** Wskazano szereg klasyfikacji czynników lokalizacji z podziałem na czynniki twarde i miękkie. Przedstawiono, iż o jakości danego miejsca w znacznej mierze decydują obecnie czynniki jakościowe.

**Wnioski:** Czynniki lokalizacyjne nie są stałe i ulegają ciągłej zmianie w zależności od czasu, skali i rodzaju prowadzonej działalności.

**Słowa kluczowe:** lokalizacja, przedsiębiorstwo, działalność, transport

---